

BRD Invest A/S

CVR-nr. 27966594

ÅRSRAPPORT 2013

**CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA**

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

horsholm@kreston.dk
www.krestonhorsholm.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. maj 2014



Martin Lavesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Virksomhedsoplysninger

| | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Virksomhedsoplysninger | BRD Invest A/S c/o Lett Advokatpartnerselskab Rådhuspladsen 4 1550 København V | |
| | CVR-nr. | 27966594 |
| | Stiftelsesdato | 19. juni 2006 |
| | Regnskabsår | 1. januar 2013 - 31. december 2013 |
| Telefon | 45 33 34 00 00 | |
| E-mail | mia@lett.dk | |
| Bestyrelse | Martin Lavesen, Formand Jørgen Boel Almberg, Direktør Ove Frederik Martin Storm | |
| Direktion | Jørgen Boel Almberg, Direktør | |
| Revisor | KRESTON Hørsholm Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm | |
| Ansvarlig revisor | Michel Hansen | |
| Advokat | Lett Advokatpartnerselskab Advokat Martin Lavesen Rådhuspladsen 4 1550 København V | |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for BRD Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

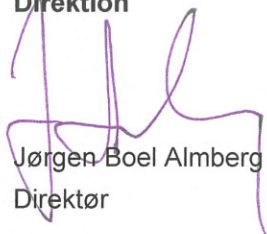
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2014

Direktion



Jørgen Boel Almberg
Direktør

Bestyrelse



Martin Lavesen
Formand



Jørgen Boel Almberg
Direktør



Ove Frederik Martin Storm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BRD Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BRD Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

BRD Invest A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 17. marts 2014

KRESTON Hørsholm

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen i Berlin.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 3.911.187, og virksomhedens balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 46.049.716, og en egenkapital på kr. 18.615.585, hvilket selskabets ledelse anser som tilfredsstillende.

Driften af ejendommen er forløbet som forventet og har medført positivt resultat og likviditet. Beslutningen om den låneomlægning, som blev foretaget for nogle år siden, således at selskabet delvist har et lån med variabel rente, er fortsat hensigtsmæssig. Bestyrelsen har i august 2013 besigtiget ejendommen og afholdt møde med administrator.

Administrator har gennemført en opmåling af samtlige lejemål i ejendommen og indsendt en såkaldt Abgeschlossenheitsklärung til myndighederne med henblik på, at lejemålene senere kan udstykkes som ejerlejligheder. Tilladelse fra myndighederne er endnu ikke fremkommet.

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten. Det er også ledelsens opfattelse, at ledelsen har arbejdet i overensstemmelse med de retningslinjer, som blev udstukket på generalforsamlingen i 2013.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2014 forventer selskabet et positivt resultat. Ledelsen har en begrundet formodning om at ejendommens værdi vil blive positivt påvirket i 2014 som følge af markedets generelle udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BRD Invest A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Størstedelen af selskabets drift afregnes i EURO og alle de i Tyskland gennemførte transaktioner omregnes til danske kroner til årets gennemsnitskurs, der er fastsat til 7,46.

Selskabets finansielle poster og likvide transaktioner mellem Danmark og Tyskland omregnes pr. transaktionsdagen.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser.

Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter medregnes på forfaldstidspunktet og der er foretaget periodisering af indtægter der er modtaget men vedrører efterfølgende periode, og poster der ikke er modtaget og vedrører indeværende periode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger vedrørende administration og ejendommens drift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2013 | 2012 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.845.648 | 1.691.423 |
| Personaleomkostninger | 1 | -145.676 | -141.340 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 3.790.793 | 0 |
| Driftsresultat | | 5.490.765 | 1.550.083 |
| Finansielle indtægter | | 542.747 | 282.473 |
| Finansielle omkostninger | | -781.953 | -769.903 |
| Resultat før skat | | 5.251.559 | 1.062.653 |
| Skat af årets resultat | 2 | -1.340.372 | -293.880 |
| Årets resultat | | 3.911.187 | 768.773 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.911.187 | 768.773 |
| | | 3.911.187 | 768.773 |

Balance 31. december 2013

| | Note | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 41.031.650 | 37.031.436 |
| Materielle anlægsaktiver | | 41.031.650 | 37.031.436 |
| Anlægsaktiver | | 41.031.650 | 37.031.436 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 75.808 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 3.035 |
| Udskudte skatteaktiver | | 0 | 511.787 |
| Tilgodehavender | | 75.808 | 514.822 |
| Likvide beholdninger | | 4.942.258 | 4.452.440 |
| Omsætningsaktiver | | 5.018.066 | 4.967.262 |
| Aktiver | | 46.049.716 | 41.998.698 |

Balance 31. december 2013

| | Note | 2013 | 2012 |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 7.850.000 | 7.850.000 |
| Overført resultat | 5 | 10.765.585 | 6.854.398 |
| Egenkapital | | 18.615.585 | 14.704.398 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 828.585 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 828.585 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 22.574.874 | 22.935.650 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 22.574.874 | 22.935.650 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 306.724 | 243.913 |
| Gæld til banker | | 117.251 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 8.823 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 87.454 | 110.466 |
| Anden gæld | | 3.510.420 | 4.004.271 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.030.672 | 4.358.650 |
| Gældsforpligtelser | | 26.605.546 | 27.294.300 |
| Passiver | | 46.049.716 | 41.998.698 |
| Ejerskab | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 10 | | |

Noter

| | 2013 | 2012 | |
|------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger | 145.676 | 141.340 | |
| | 145.676 | 141.340 | |
| 2. Skat af årets resultat | | | |
| Hensat til udskudt skat, regulering | 1.340.372 | 293.880 | |
| | 1.340.372 | 293.880 | |
| 3. Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris primo | 37.031.436 | 37.031.436 | |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 209.421 | 0 | |
| Kostpris ultimo | 37.240.857 | 37.031.436 | |
| Årets opskrivninger | 3.790.793 | 0 | |
| Opskrivninger ultimo | 3.790.793 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 41.031.650 | 37.031.436 | |
| 4. Virksomhedskapital | | | |
| Saldo primo | 7.850.000 | 7.850.000 | |
| Saldo ultimo | 7.850.000 | 7.850.000 | |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. | | | |
| 5. Overført resultat | | | |
| Saldo primo | 6.854.398 | 6.085.625 | |
| Årets tilgang | 3.911.187 | 768.773 | |
| Saldo ultimo | 10.765.585 | 6.854.398 | |
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald | Forfald | Gæld |
| | efter 1 år | indenfor 1 år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 22.574.874 | 306.724 | 18.205.210 |
| | 22.574.874 | 306.724 | 18.205.210 |

Noter

2013

2012

7. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kyhønsø Group ApS
Hjemmehørende i Rudersdal kommune

Ryel Holding ApS
Hjemmehørende i Rudersdal kommune

LD Investment Ltd.
Hjemmehørende i Cypern kommune

RT Ejendomsinvest ApS
Hjemmehørende i Hørsholm kommune

Jørgen Mensen Holding ApS
Hjemmehørende i Farum kommune

Schougaard ApS
Hjemmehørende i Hørsholm kommune

8. Nærtstående parter

Nærtstående parter
Ingen

Øvrige nærtstående parter
Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår. Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

9. Eventualposter

Til sikkerhed for depositum er der enten stillet garanti eller deponeret på særskilt konto til sikkerhed for selskabet, med ialt EUR 72.782.

Ledelsen finder ikke at denne form giver selskabet nogen form for risiko.

Der er ikke der ud over eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed i ejendommen der er bogført til DKK 41.031.650, for selskabets langfristede gæld DKK 22.881.598.